

**PROSEDUR PEMBERIAN
KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH
PADA BANK PEMBANGUNAN DAERAH JAWA TIMUR
CABANG BOJONEGORO**

ARTIKEL ILMIAH

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Penyelesaian
Program Pendidikan Diploma 3
Program Studi Perbankan dan Keuangan



Oleh :

ELSA OCTAVANI FAUZI
NIM : 2017110146

SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI PERBANAS

S U R A B A Y A

2020

PENGESAHAN ARTIKEL ILMIAH

N a m a : Elsa Octavani Fauzi
Tempat, tanggal Lahir : Bojonegoro, 12 Oktober 1998
N.I.M : 2017110146
Program Studi : Keuangan dan Perbankan
Program Pendidikan : Diploma 3
J u d u l : Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan
Rumah Pada Bank Jatim Cabang
Bojonegoro

Disetujui dan diterima baik oleh :

Dosen Pembimbing,
Tanggal: 21 Agustus 2020

(Rohmad Fuad Armansyah, SE. M.Si.)
NIDN : 0708118405

Ketua Program Studi Diploma 3,
Tanggal : 21 Agustus 2020

(Dr. Kautsar R. Salman, SE. MSA. Ak.)
NIDN : 0726117702

PROCEDURE FOR GIVING HOUSE OWNERSHIPS LOANS AT THE EAST JAVA REGIONAL DEVELOPMENT BANK OF BOJONEGORO BRANCH

Elsa Octavani Fauzi
2017110146

e-mail: 2017110146@students.perbanas.ac.id

ABSTRACT

This research was conducted at the Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Cabang Bojonegoro. It provides one of the banking products, namely Prosedure For Giving House Ownership Loans, which is a type of loan provided by a bank to buy a house with collateral in the form of a house. The purpose of this study was to determine the Procedure For Giving House Ownership Loans at the Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Cabang Bojonegoro. The research method used is qualitative and descriptive with data collection techniques, namely interviews and documentation. The results obtained are in the form of a chart of Procedure House Ownership Loans at Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Cabang Bojonegoro.. The results of the research in this study are the terms and conditions that must be met by credit applicants, parties involved in providing house ownership loans and the procedure for giving house ownership loans which consists of seven stages including the calculation of credit installments and house ownership loans interest at Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Cabang Bojonegoro.

Keywords: Procedure, Home Ownership Credit

PENDAHULUAN

Semakin berkembang pesat dunia perbankan setiap tahunnya, maka semakin ketat pula timbulnya persaingan antar bank dalam mendapatkan nasabah untuk mendapatkan dana yang akan disalurkan kembali. Karena dana dari nasabah serta perputaran uang pada bank merupakan modal utama dari sebuah bank. Maka, bank harus menciptakan strategi serta usaha-usaha guna memikat calon nasabah sebanyak mungkin. Oleh karena itu, bank harus lebih kreatif dan inovatif dalam menciptakan produk dan jasa layanan yang ada pada bank.

Salah satu kegiatan bank adalah menyalurkan kembali dana kepada masyarakat yaitu dalam bentuk kredit. Baik kredit perorangan maupun kredit perusahaan. Pendapatan yang bank dapat dari kredit berupa bunga. Dilihat dari sisi pendapatan pada bank adalah bunga, provisi serta komisi kredit.

Rumah merupakan tempat untuk tinggal sebuah keluarga dan melakukan aktivitas sehari-hari seperti makan, tidur, memasak, mandi serta kegiatan lainnya. Akan tetapi, diluar sana masih banyak masyarakat dengan perekonomian menengah kebawah yang masih belum memiliki rumah untuk ditinggali. Dikarenakan, tingginya harga rumah. Selain sebagai tempat tinggal, rumah juga dapat digunakan sebagai investasi. Karena, dengan naiknya harga tanah maka akan menaikkan nilai asset pula.

KPR (Kredit Pemilikan Rumah) adalah salah satu jenis kredit yang diberikan oleh bank. Kredit ini digunakan untuk membeli rumah dengan jaminan atau agunan berupa rumah.

Sebelum mengajukan permohonan kredit, maka perlu diketahui mengenai pentingnya prosedur pemberian kredit terlebih dahulu. Yaitu untuk mengetahui persyaratan yang ditetapkan oleh bank dan

harus dipenuhi oleh pemohon kredit. Dengan mengetahui prosedur pemberian kredit ini, maka bank dapat mengetahui kelengkapan berkas pinjaman yang diajukan nasabah. Nasabah juga akan mengetahui apa saja yang harus dilakukan selanjutnya setelah memenuhi persyaratan yang pertama. Selanjutnya nasabah akan diwawancarai dan bank dapat menganalisis kebutuhan modal. Lalu, bank dapat menentukan keputusan kredit. Disini, nasabah akan mengetahui kelanjutan dari diputuskannya kredit. Apabila diterima, maka akan dipersiapkan administrasinya oleh bank. Nasabah akan mengetahui akad dan perjanjian yang harus ditanda tangani. Sampai realisasi kredit tersebut dilaksanakan dan pencairan atau pengambilan uang dari rekening terealisasi, hingga kredit yang diberikan benar-benar kembali.

Berdasarkan uraian di atas, penulis terdorong untuk mengambil judul penelitian yaitu : **“PROSEDUR PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA BANK PEMBANGUNAN DAERAH JAWA TIMUR CABANG BOJONEGORO”**

Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas yang telah diuraikan, penulis menuliskan rumusan masalah yang akan dibahas sebagai berikut :

1. Apa sajakah persyaratan pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Cabang Bojonegoro?
2. Apa sajakah dokumen pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Cabang Bojonegoro?
3. Siapa sajakah pihak-pihak yang terkait dalam Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Cabang Bojonegoro?
4. Bagaimana prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank

Pembangunan Daerah Jawa Timur Cabang Bojonegoro?

Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian yang hendak dicapai adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui persyaratan pengajuan Kredit Pemilikan Rumah di Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Cabang Bojonegoro
2. Untuk mengetahui dokumen untuk pengajuan Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Cabang Bojonegoro
3. Untuk mengetahui pihak-pihak yang terkait dalam Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Cabang Bojonegoro
4. Untuk mengetahui bagaimana Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Cabang Bojonegoro

Manfaat Penelitian

Dalam penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pihak-pihak yang berkepentingan yaitu antara lain sebagai berikut :

1. Bagi Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Cabang Bojonegoro
 - Sebagai sarana memperkenalkan produk-produk dan jasa layanan pada Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Cabang Bojonegoro
 - Sebagai media informasi ke masyarakat mengenai produk Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Jatim
2. Bagi Penulis
 - Dapat mengetahui mengenai prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah
 - Dapat menambah wawasan dan pengetahuan tentang dunia kerja perbankan

3. Bagi STIE Perbanas Surabaya
 - Untuk menambah pengetahuan mengenai produk Kredit Pemilikan Rumah dari Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Cabang Bojonegoro
 - Sebagai tambahan referensi di perpustakaan
4. Bagi Pembaca
 - Untuk memperkaya pengetahuan mengenai produk dan jasa yang ada pada Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Cabang Bojonegoro khususnya mengenai Kredit Pemilikan Rumah

TINJAUAN PUSTAKA

Pengertian Bank

Menurut (Kasmir, 2014) dalam bukunya, Bank merupakan suatu badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan lalu menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau pun dalam bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. sedangkan, usaha perbankan terdiri dari tiga kegiatan, yaitu menghimpun dana, menyalurkan dana, dan memberikan jasa-jasa bank lainnya.

Fungsi Bank

Menurut (Kasmir, 2014), fungsi bank yaitu menghimpun dana dari masyarakat lalu menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam berbagai tujuan, yaitu :

1. Menghimpun dana dari masyarakat (*funding*) seperti simpanan giro, tabungan dan deposito
2. Menyalurkan dana ke masyarakat (*Lending*) dalam bentuk kredit seperti
3. Memberikan jasa-jasa bank lainnya (*Services*) Jenis Bank

Jenis-Jenis Bank

Menurut (Kasmir, 2014) jenis bank dari berbagai segi antara lain :

1. Dilihat dari Segi Fungsinya

Menurut Undang-Undang Pokok Perbankan Nomor 7 Tahun 1992 dan ditegaskan lagi dengan keluarnya Undang-Undang RI Nomor 10 Tahun 1998, maka jenis perbankan terdiri dari 2 (dua) jenis bank, antara lain :

 - a. Bank Umum
 - b. Bank Perkreditan Rakyat
2. Dilihat Dari Segi Kepemilikannya
 - a. Bank Milik Pemerintah
 - b. Bank Milik Swasta Nasional
 - c. Bank Milik Asing
 - d. Bank Milik Campuran
3. Ditinjau Dari Segi Status
 - a. Bank Devisa
 - b. Bank Non Devisa
4. Ditinjau Dari Segi Cara Menentukan Harga
 - a. Bank Berdasarkan Prinsip Konvensional
 - b. Bank Berdasarkan Prinsip Syariah

Pengertian Kredit

Kredit menurut Undang-Undang No. 10 Tahun. 1998 pasal 1 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan :

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

Tujuan dan Fungsi Kredit

Dalam kehidupan perekonomian dan perdagangan, tujuan, fungsi dan manfaat kredit menurut (Fahmi, 2014) adalah :

1. Tujuan Kredit
 - a. Mendapatkan keuntungan
 - b. Membantu usaha nasabah
 - c. Membantu pemerintah
2. Fungsi kredit

- a. Untuk berusaha memposisikan uang sebagai alat pertukaran yang efektif
- b. Sebagai penyalur dana dan pembina bagi dunia usaha
- c. Sebagai pengawas moneter
- d. Sebagai bagian untuk menghindari pemusatan finansial
- e. Untuk menciotakan suatu pemerataan pendapatan

Jenis-Jenis Kredit

Adapun jenis-jenis kredit menurut (Kasmir, 2014) :

- a. Dilihat Dari Tujuannya :
 1. Kredit Konsumtif
 2. Kredit Produktif
 3. Kredit Pelanggan
- b. Dilihat Dari Jangka Waktunya :
 - Kredit Jangka Pendek
 - Kredit Jangka Menengah
 - Kredit Jangka Panjang
- c. Dilihat Dari Jaminannya :
 - Kredit Tanpa Jaminan (*Unsecured Loan*)
 - Kredit Dengan Agunan (*Secured Loan*)
- d. Dilihat Dari Penggunaannya :
 - Kredit Eksploitasi
 - Kredit Investasi

METODE PENELITIAN

Desain Penelitian

Pada bab ini, penulis menyampaikan mengenai rancangan penelitian yang akan dilakukan oleh penulis. Metode penelitian pada umumnya terdiri dari metode penelitian deskriptif dan metode penelitian non deskriptif. Desain penelitian yang digunakan oleh penulis dalam pengerjaan Tugas Akhir dengan judul “Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Cabang Bojonegoro” adalah metode

penelitian Deskriptif. Metode penelitian deskriptif menurut (Sugiyono, 2014) yaitu suatu metode dalam meneliti status kelompok manusia, suatu objek, suatu kondisi, suatu pemikiran, ataupun suatu kelas peristiwa pada masa sekarang. Dengan memilih metode tersebut, maka akan terjawab beberapa pertanyaan yang telah diuraikan dalam rumusan masalah.

Batasan Penelitian

Pada penelitian ini, batasan penelitian yang digunakan antara lain :

1. Topik penelitian berfokus pada Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Cabang Bojonegoro
2. Produk pada Bank Jatim yang diperuntukkan kepada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dengan penghasilan paling banyak per bulan sebesar Rp. 4.0000.0000,00
3. Judul penelitian tugas akhir ini mengenai Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Cabang Bojonegoro
4. Analisis data yang digunakan adalah analisis deskriptif berdasarkan data yang telah diperoleh

Data dan Metode Pengumpulan Data

Pada bagian ini, penulis akan menyampaikan informasi yang didapat selama melakukan penelitian.

1. Data

Jenis data penelitian ini dalam bentuk primer dan sekunder. Pada data primer yaitu berupa hasil wawancara yang dilakukan penulis kepada nara sumber. Sedangkan, pada data sekunder yaitu dalam bentuk dokumentasi berdasarkan sumber yang telah ada.

2. Metode Pengumpulan Data

- a. Metode Dokumentasi
Dalam penelitian ini penulis mendapatkan beberapa dokumen seperti Bagan atau Struktur Organisasi, Visi dan Misi, *Job Description*, serta sejarah singkat pada *website* resmi milik Bank Jatim
- b. Metode Wawancara
Dalam penelitian ini penulis melakukan wawancara dengan pegawai bank yang bersangkutan yaitu kepada bagian Kredit Umum pada Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Cabang Bojonegoro. Wawancara dilakukan secara *online* yaitu melalui sosial media atau media lainnya dikarenakan wabah Covid-19 ini yang tidak memungkinkan untuk dilakukannya wawancara secara langsung.

Teknik Analisis Data

Adapun langkah-langkah penulis dalam melakukan analisis data adalah sebagai berikut:

1. Melakukan reduksi data yaitu dengan menyortir seluruh data yang diperoleh dari wawancara yang masih sangat luas hasilnya dikelompokkan menjadi data yang lebih penting dan yang kurang penting dapat dibuang
2. Memberikan penyajian data berupa analisa deskriptif yaitu, deskripsi dari seluruh data yang telah didapat dan mengarah pada kesimpulan
3. Pengambilan kesimpulan dan verifikasi

HASIL DAN PEMBAHASAN **Gambaran Subyek Penelitian** **Sejarah Singkat Perusahaan**

PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Tbk (“Bank Jatim”) didirikan

dengan nama PT Bank Pembangunan Daerah Djawa Timur pada tanggal 17 Agustus 1961 dengan akta yang dibuat oleh Notaris Anwar Mahajudin, No. 91 tanggal 17 Agustus 1961. Dengan adanya Undang-Undang No. 13 tahun 1962 tentang Ketentuan Pokok Bank Pembangunan Daerah, yang mengharuskan Bank Pembangunan Daerah didirikan dengan Peraturan Pemerintah Daerah, maka Pemerintah Daerah Tingkat I Jawa Timur mengeluarkan Peraturan Daerah No. 2 tahun 1976. Atas dasar peraturan daerah tersebut, nama PT Bank Pembangunan Daerah Djawa Timur diubah menjadi Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur.

Visi dan Misi

Visi pada Bank Jatim adalah :

Menjadi “Bank Regional Terbaik”

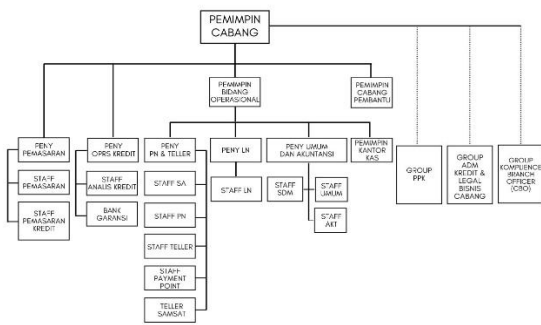
Misi pada Bank Jatim adalah :

1. Meningkatkan pangsa pasar
2. Meningkatkan profesionalisme, memiliki integritas yang tinggi dan berorientasi pada kebutuhan pasar;
3. Memberikan nilai yang optimal bagi Pemangku Kepentingan (stakeholder) dan Pemegang Saham (shareholder);
4. Memfasilitasi pengembangan Usaha Mikro Kecil dan Menengah;
5. Mendorong pertumbuhan ekonomi Jawa Timur.

Dikutip dari *website* resmi (Profil Tentang Bank Jatim, 2017)

Struktur Organisasi Perusahaan

Berikut adalah struktur organisasi Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Cabang Bojonegoro:



**Gambar Struktur Organisasi Bank
Pembangunan Daerah Jawa Timur
Cabang Bojonegoro**

(Sumber: Bank Jatim Cabang Bojonegoro
2017)

Job Description

Dari struktur di atas dapat dilihat tugas-tugas dan tanggung jawab dari masing-masing bagian adalah sebagai berikut:

- a. Pimpinan Kantor Cabang
Tugas pemimpin kantor cabang adalah :
 - 1) Mengelola pelaksanaan sistem dan prosedur yang ada pada bank.
 - 2) Merencanakan, mengembangkan, melaksanakan, serta mengelola layanan yang baik kepada nasabah.
 - 3) Mengelola Kas Daerah.
- b. Pemimpin Bidang Operasional
Tugas pemimpin bidang operasional adalah :
 - 1) Pelaksana serta pengawas operasional perusahaan.
 - 2) Membuat standar perusahaan tentang hal-hal yang berhubungan dengan operasional bank.
 - 3) Dapat membuat strategi tentang capaian target.
- c. Pemimpin Kantor Cabang Pembantu
Tugas pemimpin kantor cabang pembantu adalah :
 - 1) Membuat pengelolaan terkait sistem serta prosedur yang ada.

- 2) Membuat pengelolaan tentang jasa serta produk yang ada pada bank.
- 3) Mengelola serta membina nasabah yang prima.

d. Penyelian Pemasaran

Tugas penyelia pemasaran adalah dapat memasarkan semua produk yang ada dalam bank, dapat menyusun strategi pemasaran dalam memasarkan produk-produk bank, memonitoring terhadap portofolio pemberian kredit..

e. Penyelia Operasional Kredit

Penyelia operasional kredit mempunyai wewenang melakukan monitoring untuk mengetahui penyimpangan yang bisa terjadi dari aktivitas perkreditan. Didalam melakukan tugasnya penyelia operasi kredit juga dibantu oleh staf staf analis kredit dan bank garansi. Adapun wewengangnya yaitu

- 1) Staf Analis Kredit bertugas untuk menganalisis data pinjaman dan pernyataan keuangan perorangan atau perusahaan, untuk menentukan tingkat resiko mereka, yang berkaitan dengan perpanjangan kredit atau peminjaman uang. Seorang Analis Kredit juga menyiapkan laporan dengan informasi kredit untuk digunakan dalam pengambilan keputusan.
- 2) Staf Bank Garansi bertugas memberikan jaminan yang mana, jaminan ini adalah bank menjamin akan membayar/memenuhi kewajiban-kewajiban dari pihak yang dijamin kepada pihak yang menerima jaminan, apabila pada kemudian hari yang dijamin tidak memenuhi kewajiban kepada pihak lain sesuai dengan yang diperjanjikan.

f. Penyelia Pelayanan Nasabah & Teller Penyelia PN & Teller mempunyai tugas:

- 1) Melaksanakan layanan nasabah prima agar dapat menjalin hubungan yang baik.

- 2) Membuat serta melaksanakan jadwal pelaksanaan pada giro, deposito maupun yang lain.
- 3) Membuat laporan pada BI.
Didalam melakukan tugasnya penyelia PN & Teller dibantu oleh staf SA, Staf PN, Staf Teller, Staf Payment Point, Teller Samsat yang masing masing mempunyai tugas :
 - a. Staf SA mempunyai tugas Mengagendakan Surat Masuk dan Surat Keluar. Mengarsip Surat Masuk dan Surat Keluar. Membantu pengelolaan Kas Kecil dan Mempersiapkan Seminar/Pertemuan Ilmiah rutin/Diskusi yang diselenggarakan LPPM (mencari ruangan, mengurus snack/konsumsi dan penerima tamu).
 - b. Staf PN Bertanggung jawab dalam mengkoordinir dan melakukan kegiatan pelayanan baik informasi produk, transaksi non cash dan cash serta penanganan keluhan dan pengaduan nasabah untuk memastikan kepuasan nasabah atas pelayanan yang diberikan.
 - c. Staf Teller bertugas menerima setoran tunai, melaksanakan proses transaksi seperti transfer, serta yang lain. Membuat pembukuan diakhir hari.
 - d. Staf Payment Point bertugas menangani pembayaran yang harus dilunasi oleh sebuah perusahaan seperti Menjamin kelancaran pembayaran terhadap vendor perusahaan, Melakukan follow up pembayaran terhadap vendor tempat dia bekerja, Membuat laporan mingguan dan bulanan, Melakukan Negosiasi, dan Integrasi data.
 - e. Teller Samsat bertugas membantu pemerintah daerah dalam pengelolaan dan penyimpanan dana dari instansi-instansipemerintah seperti SAMSAT.
- g. Penyelia LN

Penyelia LN mempunyai tugas menyelesaikan permohonan nasabah dalam hal transaksi penjualan yang ada didalam bank luar negeri.

 - h. Penyelia Umum & Akuntansi
Penyelia umum & akuntansi mempunyai tugas
 - 1) Menyelenggarakan pembukuan atas transaksi semua aktifitas yang terjadi .
 - 2) Membuat bukti-bukti pembukuan.
 - 3) Membuat neraca Rugi Laba dan laporan-laporan ke Bank Indonesia.
 - i. Staf SDM bertugas merencanakan dan mengkordinasikan tenaga kerja perusahaan yang hanya mempekerjakan karyawan yang berbakat, Menjadi penghubung antara Manajemen dengan karyawannya, Melakukan pelayanan karyawan, Mengawasi proses perekrutan, wawancara kerja, seleksi, dan penempatan karyawan baru, Menangani isu-isu ketenagakerjaan, seperti memediasi pertikaian dan mengarahkan prosedur kedisiplinan.
 - j. Staf Umum bertugas mempunyai tanggung jawab kepada kordinator keuangan dan umum serta melaksanakan tugas – tugasnya, Mengawasi kewajiban petugas office boy, menyusun anggaran yang diperlukan bank dalam membeli peralatan-peralatan bank yang dibutuhkan setiap bulannya.
 - k. Pemimpin Kantor Kas
Tugas dan wewenang pemimpin kantor kas adalah :
 - 1) Menjaga kelancaran pelaksanaan aktivitas layanan untuk nasabah.
 - 2) Memonitoring pelaksanaan kegiatan operasional bank.
 - 3) Melaksanakan rencana kerja yang telah disusun .
 - l. Group PPK mempunyai wewenang menyusun rencana pelaksanaan kegiatan dan rencana penarikan dana berdasarkan Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran (DIPA), menerbitkan Surat Penunjukan Penyedia Barang/Jasa,

menandatangani dan melaksanakan perjanjian/kontrak dengan Penyedia Barang/Jasa.

- m. Group Administrasi Kredit dan Legal Bisnis Cabang mempunyai tugas Membuat surat, menginventarisir data nasabah sampai merapikan data jaminan nasabah.melakukan administrasi pembukuan atas setiap transaksi untuk nasabah maupun untuk bank sendiri dan mengontrol mengenai legalitas dari kegiatan usaha bank dan jaringannya.
- n. Group Kompliance Branch Officer (CBO) mempunyai tugas menetapkan kebijakan cabang, tujuan dan sasaran, menganalisis pasar untuk mengidentifikasi peluang pertumbuhan baru, memberikan dukungan administratif untuk penjualan dan tim pemasaran, mengkoordinasikan dan memantau staf dalam melaksanakan kegiatan sehari-hari, menangani dan memelihara serta memperbarui database pelanggan dan keuangan.

Profil Usaha

Adapun profil usaha Bank Jatim Cabang Bojonegoro adalah sebagai berikut :

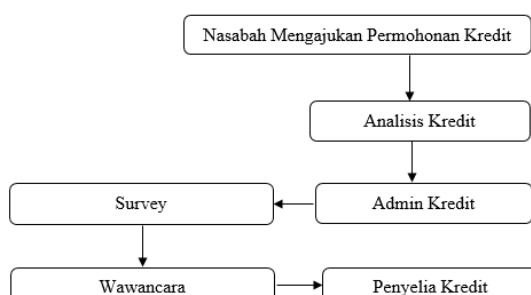
Nama perusahaan : Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Cabang Bojonegoro

Alamat : Jalan Mastrip No. 70 Bojonegoro

Telepon : 0353-889753, 882137

Hasil Penelitian

Berikut adalah Bagan Mekanisme Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Cabang Bojonegoro :



Gambar Alur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah

(Sumber: Bank Jatim Cabang Bojonegoro 2017)

Berdasarkan gambar 4.2 di atas dijelaskan bahwa mekanisme pemberian kredit pemilikan rumah pada Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Cabang Bojonegoro adalah sebagai berikut :

1. Pada saat calon debitur akan mengajukan kredit pemilikan rumah pada Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Cabang Bojonegoro, calon debitur menemui satpam untuk mengutarakan maksudnya. Kemudian satpam akan mengarahkan calon debitur untuk masuk ke bagian *back office* dan langsung menemui *loan service* yang bertugas melayani kredit pemilikan rumah.
2. Kemudian bagian Analisis Kredit menjelaskan mengenai persyaratan dan formulir apa saja yang harus dipenuhi calon debitur untuk mengajukan KPR. Serta menjelaskan mengenai biaya-biaya yang harus dibayar.
3. Selanjutnya calon debitur menyerahkan berkas serta formulir yang telah dipenuhi kepada bagian Administrasi Kredit untuk dibuatkan surat disposisi yang kemudian akan diserahkan kembali kepada bagian Analisis Kredit.
4. Setelah berkas dikembalikan kepada bagian Analisis Kredit, kemudian berkas-berkas tersebut diperiksa dan

dilakukan pengecekan melalui SLIK (Sistem Layanan Informasi Keuangan) untuk mengetahui riwayat calon debitur. Lalu, dianalisis dan diperhitungkan untuk mengetahui kelayakan calon debitur dalam pemberian kredit.

5. Setelah dianalisis oleh bagian Analisis Kredit diserahkan kepada bagian Penyelia Kredit untuk dilakukan keputusan kredit. Apabila disetujui maka akan dibuatkan SPKK. Apabila tidak disetujui maka akan dikembalikan kepada bagian Analisis Kredit yang kemudian akan disampaikan kepada nasabah.
6. Setelah bagian Analisis Kredit menerima SPKK, kemudian dibuatlah akad atau perjanjian kredit antara nasabah, analisis kredit, serta pihak lainnya seperti *developer*/penjual rumah, notaris dan asuransi.

Hasil Pembahasan

Berdasarkan rumusan masalah serta tujuan penelitian yang telah disusun, maka dapat diperoleh hasil pembahasan sebagai berikut :

Syarat-syarat Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Cabang Bojonegoro

Berikut adalah persyaratan yaitu dokumen-dokumen yang harus dilengkapi oleh nasabah sebelum mengajukan Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Cabang Bojonegoro yang wajib dipenuhi agar dapat diproses :

1. Warga Negara Indonesia
2. Usia 21 tahun atau sudah menikah
3. Memiliki KTP dan NPWP
4. Belum memiliki rumah dan menerima subsidi pemilikan rumah. Bagi PNS / TNI / POLRI yang pindah domisili karena

keperluan dinas dikecualikan dari ketentuan belum memiliki rumah

5. Telah berpenghasilan dan mempunyai pekerjaan atau usaha tetap
6. Tidak memiliki riwayat kredit bermasalah pada Bank yang bersangkutan maupun Bank lainnya
7. Minimal **Gaji** pemohon adalah di atas 5 Juta Rupiah per bulan. Maksimal **70%** dari **Gaji** pemohon kredit harus dapat digunakan untuk membayar angsuran dan **30%** lainnya dapat digunakan untuk biaya hidup (yang dimana biaya hidup dapat ditambah dengan Gaji Pasangan atau usaha lainnya). Apabila misalnya gaji pemohon hanya 5 Juta Rupiah per bulannya, maka jangka waktu dapat disesuaikan menjadi lebih lama agar angsuran setiap bulannya dapat lebih kecil sehingga dapat tetap memenuhi kebutuhan hidup.

Dokumen Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah

1. Pas foto ukuran 4x6
2. Fotokopi KTP, Kartu Keluarga, NPWP, dan (SPT) Tahunan PPh Orang Pribadi atau surat pernyataan penghasilan yang diketahui: Pimpinan instansi tempat bekerja untuk masyarakat **berpenghasilan tetap. Bagi yang tidak tetap** yaitu wiraswasta/pengusaha akan dilakukan *survey* dan kemudian dianalisa *cash flow* nya.
3. Surat Keterangan belum memiliki rumah dari RT/RW setempat / Instansi tempat bekerja atau Surat Keterangan Sewa / kuitansi sewa rumah

Pihak Pihak Yang Terkait Dalam Pemberian Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Cabang Bojonegoro

Adapun pihak-pihak yang terkait dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah adalah sebagai berikut :

1. Nasabah
Nasabah yaitu calon debitur yang melakukan permohonan Kredit Pemilikan Rumah yang diajukan kepada petugas *Loan Service*
2. *Loan Service*
Loan Service yang bertugas untuk menerima serta memeriksa kelengkapan dokumen persyaratan yang harus dilengkapi oleh calon debitur dalam pengajuan KPR serta melakukan wawancara terhadap calon debitur
3. Administrasi Kredit
Administrasi Kredit yang bertugas memberikan disposisi atau tindak lanjut dalam bentuk surat balasan yang kemudian diteruskan kepada Pimpinan Perusahaan
4. Penyelia Kredit
Penyelia Kredit bertugas memutuskan apakah permohonan kredit tersebut disetujui atau tidak berdasarkan hasil diskusi dan analisa yang telah dilakukan
5. Notaris
Notaris merupakan pihak yang berperan saat dibuatkannya akad kredit yang dihadai oleh pihak bank, nasabah serta *developer* atau penjual
6. *Developer* / Penjual
Developer atau penjual adalah pihak yang menyiapkan seluruh berkas yang dibutuhkan pihak Bank pada saat sebelum melakukan realisasi kredit, seperti Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) serta sertifikat rumah yang sebelum pencairan harus segera jadi terlebih dahulu
7. Asuransi
Pihak asuransi bertugas memberikan ganti rugi terhadap kemungkinan kejadian yang tidak dapat diprediksi seperti debitur mengalami musibah atau bencana

Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah

Alur pemberian kredit pemilikan rumah pada Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Cabang Bojonegoro adalah sebagai berikut :

1. Tahap Permohonan Kredit

Calon debitur menemui satpam untuk mengutarakan maksudnya yaitu mengajukan kredit pemilikan rumah pada Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Cabang Bojonegoro. Kemudian, satpam mengarahkan calon debitur untuk langsung masuk ke bagian *back office* dan menemui *Loan Service* yang bertugas melayani kredit pemilikan rumah. Pada Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Cabang Bojonegoro, terdapat beberapa *Loan Service* yang bertugas memegang kredit sesuai dengan keahlian masing-masing. Sehingga, apabila ada calon debitur yang akan mengajukan kredit pemilikan rumah, maka akan langsung menemui bagian Analisis Kredit yang bertugas memegang kredit pemilikan rumah. Pada bank ini tidak ada *Account Officer*, sehingga yang menjelaskan mengenai syarat ketentuan, formulir dan perhitungan bunga serta angsuran kredit yaitu bagian Analisis Kredit. Seharusnya, terdapat *Account Officer* untuk mempermudah tugas bagian Analisis Kredit. Karena tidak adanya *Account Officer* pada tahapan ini Bagian Analisis Kredit yang juga harus menjelaskan sekaligus menganalisis. Adapun syarat dan ketentuan yang harus dipenuhi calon debitur telah dijelaskan pada poin 4.5.1. dan 4.5.2. Apabila calon debitur telah mengisi formulir serta melengkapi berkas-berkas yang harus dipenuhi, maka calon debitur menyerahkannya kepada bagian Administrasi Kredit untuk kemudian dibuatkan surat disposisi dan dikembalikan kepada bagian Analisis Kredit.

2. Tahap Analisis Kredit

Kemudian, berkas dan formulir pengajuan kredit dicek dan dilakukan penyelidikan oleh Analisis Kredit. Apabila terdapat berkas yang belum lengkap maka akan diminta untuk dilengkapi kembali oleh calon debitur. Setelah lengkap akan

dilakukan disposisi oleh Staf Administrasi Kredit, lalu berkas-berkas serta formulir pengajuan kredit dan lembar disposisi diserahkan kepada Penyelia Operasional Kredit, yang kemudian akan diserahkan kepada Pimpinan Cabang. Pada tahapan ini Analisis Kredit, melakukan pengecekan SLIK atau Sistem Layanan Informasi Keuangan, yaitu sistem informasi yang pengelolaannya dibawah tanggung jawab OJK yang bertujuan untuk melaksanakan tugas pengawasan dan pelayanan informasi keuangan yang salah satunya berupa penyediaan informasi debitur. Apabila calon debitur tidak lolos pengecekan SLIK maka akan ditolak pengajuannya dan bagi calon debitur yang lolos, lembar disposisi, *form* serta berkas pengajuan kreditnya akan diserahkan kepada Staf Analisis Kredit.

Kemudian Staf Analisis Kredit melakukan wawancara kepada calon debitur. Pewawancara mengajukan beberapa pertanyaan sehubungan dengan hasil *survey* untuk meneliti kebenaran dan keabsahan data formulir serta berkas-berkas.

Setelah bagian Staf Analisis Kredit melakukan wawancara dan memeriksa seluruh data dan riwayat pemohon untuk memastikan apakah datanya benar dan sudah lengkap. Maka selanjutnya dilakukan analisis kredit kepada data calon debitur untuk menentukan keputusan permohonan kredit yaitu besarnya kredit yang akan diberikan kepada calon debitur berdasarkan hasil dari pemeriksaan lapangan serta setelah menganalisis kemampuan calon debitur dalam mengembalikan kredit yang diberikan dapat tepat pada waktunya. Kemudian, bagian Analisis Kredit menerbitkan FAK (Formulir Analisis Kredit) yang dipgunakan untuk memberikan rekomendasi atau keputusan pengajuan kredit tersebut diterima dan keputusan besarnya kredit yang akan diterima. Analisis tersebut meliputi :

A. Verifikasi Data

Verifikasi data dilakukan untuk memeriksa kesesuaian data dalam formulir permohonan pengajuan kredit dengan data hasil *survey* lapangan. Verifikasi ini meliputi kelayakan objek usaha yang dimiliki oleh calon debitur yang akan dibiayai dan kelayakan jaminan kredit.

B. Analisis 5C

- *Character*

Bank ingin mengetahui bahwa calon debitur mempunyai karakter yang baik, jujur serta komitmen terhadap pembayaran kembali kredit yang telah bank berikan

- *Capacity*

Analisis terhadap *capacity* ini ditujukan untuk mengetahui kemampuan keuangan calon debitur dalam memenuhi kewajiban sesuai dengan jangka waktu kredit yang diberikan.

- *Capital*

Analisis ini mengenai kemampuan modal yang dimiliki oleh calon debitur saat memulai usaha yang dapat dilihat pada laporan keuangan neraca saldo calon debitur. Semakin besar maka akan semakin meyakinkan bagi bank akan keseriusan calon debitur dalam mengajukan kredit dan pelunasan kredit.

- *Collateral*

Merupakan agunan yang diberikan calon nasabah atas kredit yang diajukan. Penilaian jaminan kredit dilihat apakah memenuhi persyaratan untuk dijadikan sebuah jaminan. Jaminan harus sesuai dengan plafond yang diajukan.

- *Condition Of Economy*

Merupakan analisis terhadap kondisi perekonomian. Bank perlu mempertimbangkan sektor usaha calon nasabah yang dikaitkan dengan kondisi ekonomi. Bank perlu melakukan analisis dampak ekonomi terhadap usaha calon nasabah di masa yang akan mendatang untuk

mengetahui pengaruh ekonomi terhadap usaha calon nasabah

Sebelum pada akhirnya diputuskan untuk diterima dan ditolaknya pengajuan kredit. Dilakukan analisis penetapan besarnya plafond kredit yang akan diberikan kepada calon debitur dengan disesuaikan dengan berkas-berkas jaminan serta analisis yang telah dilakukan.

Contoh Kasus :

Seorang calon debitur yaitu Bapak Hakim dengan pendapatan perbulan Rp. 12.000.000. Beliau ingin mengajukan pinjaman KPR untuk pembelian rumah sebesar Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) dengan jangka waktu 5 tahun. Maka dengan besarnya gaji beliau, angsuran yang dapat Bapak Hakim bayar Maksimal sebesar 70% dari Rp.12.000.000 yaitu berarti Maksimal sebesar Rp.8.400.000 dan biaya hidup sebesar 30% yaitu Rp. 3.600.000 yang dimana apabila biaya hidup tersebut kurang dapat ditambahkan dari penghasilan istrinya atau usaha lainnya yang beliau miliki.

Tahun	Suku Bunga (Anuitas Fix Rate 3 Tahun Pertama)
1 s.d 5 Tahun	10,75% - 11,25% p.a
> 5 Tahun	10,25% - 10,75% p.a
> 10 Tahun s.d 20 tahun	9,75% - 10,25% p.a

a) Penentuan Plafond Kredit

Sebelum menentukan plafond kredit yang akan diberikan kepada calon debitur terdapat LTV (*Loan To Value*) atau *Financing to Value* (LTV/FTV) yaitu rasio antara nilai kredit/pembiayaan yang dapat diberikan oleh Bank Umum Konvensional maupun Syariah terhadap nilai agunan berupa properti pada saat pemberian kredit/pembiayaan berdasarkan hasil penilaian terkini. LTV pada Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur

Cabang Bojonegoro yaitu sebesar 80%. Sehingga apabila Bapak Hakim mengajukan pinjaman KPR sebesar Rp.200.000.000 x 80% = Rp. 160.000.000 dan calon debitur harus memberi uang muka sebesar 20% dari harga jual tadi yaitu Rp.160.000.000 x 20% = Rp.40.000.000. sehingga, dana plafond kredit debitur sebesar Rp.160.000.000 dan uang muka yang harus diberikan sebesar Rp.40.000.000

b) Perhitungan Bunga Dan Angsuran Kredit

Pada perhitungan angsuran dipengaruhi oleh jumlah kredit yang diajukan, jangka waktu serta tingkat bunga kredit yang telah ditentukan. Jangka waktu kredit mulai dari 1-20 tahun sejak penandatanganan perjanjian kredit. Dan tingkat bunga yang diberlakukan di Bank Jatim adalah suku bunga anuitas *floating rate*. Berikut adalah rumus menghitung angsuran serta bunga kredit :

P = Pokok Pinjaman

I = Suku Bunga Per Tahun

T = Lama Kredit Dalam Bulan

$$\text{Angsuran} : P \times \left(\frac{\frac{i}{12}}{1 - \left(\frac{i}{12} \right)^{-t}} \right)$$

$$\text{Bunga} : \frac{\text{Pokok Pinjaman} \times \text{Suku Bunga}}{12}$$

Berikut adalah tabel suku bunga kredit pada Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Cabang Bojonegoro :

Tabel Suku Bunga Kredit

(Sumber: Bank Jatim Cabang Bojonegoro 2017)

Selanjutnya, *floating rate* dengan ketentuan ditambah 1,25% - 2% dari bunga sebelumnya menjadi sebagai berikut :

Tabel Suku Bunga Kredit
(Sumber: Bank Jatim Cabang Bojonegoro 2017)

Maka, berikut adalah perhitungan angsuran setiap bulan yang harus dibayar oleh Bapak Hakim :

Rp. 7.531.755

Tahun	Suku Bunga
1 s.d 5 Tahun	12,00%-13,25% p.a
> 5 Tahun	11,50% - 12,75% p.a
> 10 Tahun s.d 20 tahun	11,00% - 12,25% p.a

Pinjaman = Rp.200.000.000 x 80% =
Rp.160.000.000
Uang Muka = Rp. 200.000.000 x 20% =
Rp.40.000.000
Suku Bunga = (Tahun 1-3) 10,75 p.a
atau 0,8958% perbulan dan
(tahun 4-5) 12% p.a atau
0.01% per bulan
Provisi = 0,50% x Rp.160.000.000
= Rp.800.000
Jangka waktu = 5 tahun atau 60 bulan

$$\text{Bunga} = \frac{\text{Pokok Pinjaman} \times \text{Suku Bunga}}{12}$$

$$= \frac{\text{Rp.160.000.000} \times 12\%}{12}$$

$$= \text{Rp. 1.600.000}$$

Tabel Angsuran Kredit Pemilikan Rumah

Pada tahun 1-3 dengan suku bunga 10,75% dan pokok pinjaman Rp. 160.000.000:

Angsuran pada tahun 1-3 :

$$P \times \left(\frac{\frac{i}{12}}{1 - \left(1 + \frac{i}{12}\right)^{-t}} \right)$$

$$\text{Rp. 160.000.000} \times \left(\frac{\frac{10,75\%}{12}}{1 - \left(1 + \frac{10,75\%}{12}\right)^{-36}} \right)$$

$$\text{Rp. 160.000.000} \times \left(\frac{0,00895833}{1 - \left(1 + 0,00895833\right)^{-36}} \right)$$

$$\text{Rp. 160.000.000} \times \left(\frac{0,00895833}{1 - \left(1,00895833\right)^{-36}} \right)$$

$$\text{Rp. 160.000.000} \times \left(\frac{0,00895833}{0,7253768839} \right)$$

$$\text{Rp. 160.000.000} \times 0,2746231161$$

$$\text{Rp. 5.219.273}$$

	Pokok	Bunga	Angsuran	OTS
				160.000.000
1	3.785.939	1.433.333	5.219.273	156.214.061
	3.819.855	1.399.418	5.219.273	152.394.206
3	3.854.074	1.365.198	5.219.273	148.540.131
4	3.888.601	1.330.672	5.219.273	144.651.531
5	3.923.436	1.295.837	5.219.273	140.728.095
6
35	5.127.002	92.270	5.219.273	5.172.932
36	5.172.932	46.341	5.219.273	-

$$\text{Bunga} = \frac{\text{Pokok Pinjaman} \times \text{Suku Bunga}}{12}$$

$$= \frac{\text{Rp.160.000.000} \times 10,75\%}{12}$$

$$= \text{Rp. 1.433.333}$$

Tabel Angsuran Kredit Tahun 1-3

(Sumber: Bank Jatim Cabang Bojonegoro 2017)

Angsuran pada tahun 4-5 :

$$P \times \left(\frac{\frac{i}{12}}{1 - \left(1 + \frac{i}{12}\right)^{-t}} \right)$$

$$\text{Rp. 160.000.000} \times \left(\frac{\frac{12\%}{12}}{1 - \left(1 + \frac{12\%}{12}\right)^{-24}} \right)$$

$$\text{Rp. 160.000.000} \times \left(\frac{0,01}{1 - \left(1 + 0,01\right)^{-24}} \right)$$

$$\text{Rp. 160.000.000} \times \left(\frac{0,01}{1 - \left(1,01\right)^{-24}} \right)$$

$$\text{Rp. 160.000.000} \times \left(\frac{0,01}{1 - 0,7875661274} \right)$$

$$\text{Rp. 160.000.000} \times 0,2124338726$$

Pada tahun 4-5 dengan suku bunga floating rate ditambah dengan 1,25% dari bunga tahun sebelumnya menjadi 12% :

	Pokok	Bunga	Angsuran	OTS
				160.000.000
1	5.931.756	1.600.000	7.531.756	154.068.244
2	5.991.073	1.540.682	7.531.756	148.077.171

3	6.050.984	1.480.772	7.531.756	142.026.187
4	6.111.494	1.420.262	7.531.756	135.914.694
5	6.172.609	1.359.147	7.531.756	129.742.085
6	
23	7.383.350	148.405	7.531.756	7.457.184
24	7.457.184	74.572	7.531.756	0

Tabel Angsuran Tahun 4-5
(Sumber: Bank Jatim Cabang Bojonegoro 2017)

Jurnal Angsuran Kredit :

- Angsuran Pokok
D Rek Tabungan Nasabah Rp. 5.219.273
K Pinjaman KPR
Rp. 5.219.273
- Bunga
D Rek. Tabungan Nasabah Rp. 1.433.333
K Pendapatan Bunga
Rp. 1.433.333
- c) Biaya-Biaya Yang Harus Dibayar Oleh Calon Debitur :
Berikut adalah biaya-biaya yang harus dibayar oleh debitur kepada Bank:
 - Biaya Provisi sebesar 0,50% = Rp. 800.000 (0,50% x Rp. 160.000.000)
 - Biaya Administrasi Rp.250.000

Jurnal pada saat pembebanan biaya :

D Rekening Tabungan Nasabah Rp. 1.050.000
K Pendapatan Provisi Rp. 800.000
K Pendapatan Administrasi Rp. 250.000

Pembebanan biaya-biaya tersebut dibayar pada saat debitur membayar kewajibannya pada angsuran yang pertama saja kepada pihak bank. Dan untuk pembayaran yang selanjutnya, debitur hanya membayar angsuran pokok dan bunga saja.

3. Keputusan Kredit

Setelah ditentukan besarnya plafond kredit. Kemudian semua berkas lembar termasuk FKS, FAK diserahkan kepada Kelompok Pemutus Kredit untuk

menentukan diterima atau tidaknya pengajuan kredit. Kelompok tersebut terdiri dari Pimpinan Cabang, Penyelia Operasional Kredit dan Penyelia Pemasaran kredit untuk menentukan diterima tidaknya pengajuan kredit sesuai dengan hasil rekomendasi oleh Staf Analisis Kredit tersebut. Apabila diterima, maka dibuatkan SPPK (Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit) sebanyak 2 rangkap, yang akan diberikan kepada Penyelia Operasional Kredit untuk ditandatangani dan dikirimkan kepada Pimpinan Cabang untuk ditandatangani. Apabila ditolak, maka formulir pengajuan kredit, berkas-berkas lainnya akan dikirim kepada Staf Administrasi Kredit untuk selanjutnya dibuatkan surat penolakan yang kemudian dikirimkan kepada calon debitur.

4. Akad Kredit

Pada akad kredit debitur menerima SPPK dari Staf Administrasi kredit sebanyak 2 rangkap.

5. Realisasi Kredit

Pada realisasi ini Staf Analisis Kredit akan menerima 1 SPPK dan Staf Administrasi Kredit akan memindahkan dana kredit ke rekening debitur dengan menginput data debitur dalam Sistem ESTIM yaitu Enterprise System for Technology and Information Management (ESTIM) adalah produk yang memudahkan anda dalam menjalankan Tata Kelola TI maupun Manajemen TI dari mulai Perencanaan, Pengembangan dan Operasional Teknologi Informasi dan Bisnis. Selanjutnya SPPK 1 akan dikirim ke Teller untuk melakukan penarikan dana. Berikut adalah Jurnal Pencairan/Realisasi Kredit Bapak Hakim :

D Pinjaman KPR Rp.160.000.000
K Rek. Tabungan Nasabah Rp. 160.000.000

6. Tahap Pengawasan Kredit

Pada tahap ini analisis kredit mengawasi dan memonitor serta mengensalkan kredit supaya tidak terjadi kredit macet yang tidak diinginkan.

7. Pelunasan Kredit

Selanjutnya pembayaran angsuran kredit dilakukan setiap bulan melalui setoran tunai langsung ataupun melalui rekening tabungan Bapak Hakim/debitur yang kemudian didebet oleh pihak bank sebagai pembayaran angsuran tiap bulan sampai dengan batas waktu yang telah ditentukan. Berikut adalah Jurnal Pelunasan Kredit Bapak Hakim pada saat pelunasan yang dibayarkan adalah angsuran terakhir dari pinjaman yang diberikan :

Angsuran Pokok = Rp. 7.531.536

Angsuran Bunga = Rp. 74.572

Jurnal :

D Rek Tabungan Nasabah Rp. 7.606.108

K Pinjaman KPR Rp. 7.531.536

K Pendapatan Bunga Rp. 74.572

Apabila debitur telah membayar angsuran hingga waktu yang ditentukan maka debitur telah dianggap melakukan pelunasan pembayaran kredit dan apabila debitur melakukan pelunasan dengan dipercepat maka, debitur akan dikenai *penalty* yaitu dengan membayar satu kali angsuran sebanyak 2% dari sisa pokok.

PENUTUP

Simpulan

Debitur harus memenuhi persyaratan dan ketentuan dari Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Cabang Bojonegoro diantaranya yaitu dokumen-dokumen yang harus dipenuhi.

Prosedur yang pertama yaitu calon debitur yang akan mengajukan kredit pemilikan rumah menemui satpam untuk mengutarakan maksudnya. Kemudian diarahkan untuk masuk ke bagian *back office* dan langsung menemui *loan service* yang bertugas melayani kredit pemilikan rumah. Setelah bagian Analisis Kredit menjelaskan, selanjutnya calon debitur yang telah memenuhi persyaratan dan mengisi formulir akan menyerahkan

berkas yang telah dipenuhi tersebut kepada bagian Administrasi Kredit untuk dibuatkan surat disposisi yang kemudian akan diserahkan kembali kepada bagian Analisis Kredit. Setelah berkas dikembalikan kepada bagian Analisis Kredit, kemudian berkas-berkas tersebut diperiksa dan dilakukan pengecekan melalui SLIK (Sistem Layanan Informasi Keuangan) untuk mengetahui riwayat nasabah. Yang kemudian akan diserahkan kepada bagian Penyelia Operasional Kredit dianalisis dan diperhitungkan untuk mengetahui kelayakan nasabah dalam pemberian kredit. Staf Analisis Kredit setelah menerima lembar disposisi dan formulir pengajuan kredit beserta berkas-berkas lainnya dari Staf Administrasi Kredit. Kemudian Staf Analisis Kredit melakukan wawancara kepada calon debitur. Setelah bagian Staf Analisis Kredit melakukan wawancara dan memeriksa seluruh data dan riwayat pemohon untuk memastikan apakah datanya benar dan sudah lengkap. Maka selanjutnya dilakukan analisis kredit kepada data calon debitur untuk menentukan keputusan permohonan. Kemudian, bagian Analisis Kredit menerbitkan FAK (Formulir Analisis Kredit) yang digunakan untuk memberikan rekomendasi atau keputusan pengajuan kredit tersebut diterima dan keputusan besarnya kredit yang akan diterima. Kemudian dilakukan verifikasi data dan analisis 5C. Setelah dianalisis oleh bagian Analisis Kredit diserahkan kepada bagian Penyelia Kredit untuk dilakukan keputusan kredit. Apabila disetujui maka akan dibuatkan SPKK. Apabila tidak disetujui maka akan dikembalikan kepada bagian Analisis Kredit yang kemudian akan disampaikan kepada nasabah. Setelah bagian Analisis Kredit menerima SPKK, kemudian dibuatlah akad atau perjanjian kredit antara nasabah, analisis kredit, serta pihak lainnya seperti *developer*/penjual rumah, notaris dan asuransi. Selanjutnya dilakukan pengawasan kredit. Pada tahap ini analisis kredit mengawasi dan

memonitor serta mengensalikan kredit supaya tidak terjadi kredit macet yang tidak diinginkan. Selanjutnya pembayaran angsuran kredit dilakukan setiap bulan melalui setoran tunai langsung ataupun melalui rekening tabungan nasabah yang kemudian didebet oleh pihak bank sebagai pembayaran angsuran tiap bulan sampai dengan batas waktu yang telah ditentukan. Apabila debitur telah membayar angsuran hingga waktu yang ditentukan maka debitur telah dianggap melakukan pelunasan pembayaran kredit dan apabila debitur melakukan pelunasan dengan dipercepat maka, debitur akan dikenai *penalty* yaitu dengan membayar satu kali angsuran sebanyak 2% dari sisa pokok.

Saran

1. Bagi peneliti berikutnya yang akan melakukan penelitian pada Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Cabang Bojonegoro sebaiknya memilih topik pembahasan yang berbeda atau melakukan penelitian di bank atau perusahaan yang berbeda. Apabila akan menggunakan yang sama alangkah lebih baik menggunakan kebijakan dan peraturan yang terbaru yang berlaku saat melakukan penelitian
2. Bagi Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Cabang Bojonegoro adalah tugas yang dilaksanakan oleh setiap petugas kredit diharapkan lebih terstruktur misalnya disediakannya bagian *Account Officer* khusus untuk mengurus pengajuan kredit, sehingga bagian analisis berfokus pada menganalisis.
3. Bagi STIE Perbanas Surabaya diharapkan dapat terjalin lebih baik lagi tali silaturahmi dan agar terbentuk kerja sama antara kampus dengan Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Cabang Bojonegoro. Supaya ke depannya apabila terdapat mahasiswa

yang akan magang pada Bank tersebut dapat lebih mudah.

Implikasi

Masukkan yang ditujukan kepada Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Cabang Bojonegoro supaya dapat menghasilkan perubahan yang lebih baik dari sebelumnya adalah sebagai berikut :

1. Alangkah lebih baik apabila terdapat *Account Officer* yang dapat menjelaskan mengenai kredit yang akan diajukan oleh calon debitur untuk mempermudah tugas dari bagian Analisis Kredit.
2. Alangkah lebih baik juga apabila terdapat bagian khusus untuk melakukan *survey* serta pengawasan kredit agar tugas bagian Analisis Kredit dapat fokus menganalisis kredit.

DAFTAR PUSTAKA

- Bank Indonesia. (2013). Diakses pada tanggal 25 April 2020. Diambil kembali dari <https://www.bi.go.id/id/ssk/Instrumen-Makroprudensial/LTV-FTV-DP>
- Bank Jatim (2017). *Profil Tentang Bank Jatim*. Diakses pada 21 April 2020. Diambil kembali dari Bank Jatim: <https://www.bankjatim.co.id/id/tentang-bankjatim/profil>
- Fahmi, I. (2014). *Analisa Kinerja Keuangan*. Dalam I. Fahmi. Bandung: Alfabeta.
- Kasmir. (2014). Dalam Kasmir, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya, Edisi revisi 2014*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Kasmir. (2014). Dalam Kasmir, *Manajemen Perbankan*. Jakarta: Pt Grafindo Perkasa.

Lemurian Inovasi Teknologi. Diakses pada 25 April 2020. Diambil kembali dari <http://lemurian-tech.com/>

Otoritas Jasa Keuangan. (2017). *Sistem Layanan Informasi Keuangan*. Diakses pada 25 April 2020. Diambil kembali dari Otoritas Jasa Keuangan:
<https://www.ojk.go.id/id/kanal/perbankan/Pages/Sistem-Layanan-Informasi-Kuangan-SLIK.aspx>

Sugiyono. (2014). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Dalam Sugiyono. Bandung: Alfabeta.

UU Negara Republik Indonesia No. 10 Tahun 1998 tentang Pokok-Pokok Perbankan dan Pengertian Kredit. (t.thn.).

